

Avis adopté

Séance plénière du 8 juillet 2025

L'habitat et le logement face aux défis sociaux, territoriaux et écologiques

Déclaration du groupe Entreprises

Le Groupe Entreprises salue la qualité du travail réalisé qui met en lumière l'ampleur de la crise du logement et les défis économique, sociaux, territoriaux et environnementaux auxquels la France est confrontée. Il en partage un grand nombre de constats. Il rappelle que les entreprises œuvrent avec les partenaires sociaux en faveur d'un logement plus accessible et de meilleure qualité pour tous.

Le Groupe Entreprises partage le diagnostic d'une crise structurelle et conjoncturelle du logement, affectant l'ensemble des segments du marché. C'est pourquoi, il soutient la nécessité d'une relance de la production de logements, notamment sociaux, et d'une meilleure mobilisation du parc existant, y compris les logements vacants et les bureaux inoccupés.

Il approuve la mise en œuvre d'une planification territorialisée (préconisation 1), fondée sur une connaissance fine des besoins territoriaux et la nécessité d'une coordination renforcée entre l'État, les collectivités et les acteurs économiques. De nombreux acteurs considèrent qu'il est impératif de mieux associer les habitants à la politique du logement. Citons par exemple l'UNIS qui propose que des maisons de l'Habitat1 maillent tout le territoire.

Il souscrit à l'objectif de qualité de l'habitat (préconisation 2), ainsi que des bâtiments plus durables grâce à une ambitieuse politique de rénovation performante. Les errements récents concernant l'arrêt soudain du dispositif « MaPrimRenov » ont été une erreur : il faut conduire une politique ambitieuse de rénovation en ne déstabilisant pas les entreprises qui ont investi du temps et de l'argent pour répondre à ce programme et les particuliers qui ont budgété ces travaux.

La conjugaison des contraintes pesant sur le marché du crédit, de la fin du « Pinel » et de l'interdiction de louer les « passoires énergétiques » se traduit par un rapide repli du parc locatif privé détenu par les ménages. Les flux (en neuf comme dans l'existant) ne compensent plus le recul marqué du stock et les informations relatives aux ventes aux particuliers à des fins d'investissement locatif sur le début 2025 ne montrent pas d'embellie (effondrement de 41 % en glissement annuel au premier trimestre selon l'observatoire de la FPI, après -7 % en 2024).

C'est pourquoi le Groupe Entreprises appelle à la nécessité de relancer l'investissement locatif privé et soutient la création du statut du bailleur privé évoqué dans la préconisation 4. Mais ce système ne fonctionnera que s'il est général simple et pérenne. Il faut se garder de toute velléité d'un encadrement trop strict qui ferait perdre tout bénéfice à cette préconisation importante. Il serait essentiel d'intégrer ce mécanisme dans le PLF 2026. Il convient en effet de reconnaître le bailleur privé comme un véritable acteur économique.

Le Groupe Entreprises appuie la préconisation 19 visant à renforcer la transparence et la régulation dans les opérations de construction, notamment en matière de sous-traitance, afin de garantir la qualité des logements livrés.

S'il soutient plusieurs des préconisations formulées, certaines propositions appellent, toutefois, des réserves ou des demandes de clarification.

Le groupe Entreprises ne peut accepter certaines mesures de régulation des prix ou la mise en place de nouvelles taxes (préconisation 10), notamment les propositions d'encadrement des prix du foncier ou de taxation des plus-values réalisées sur les ventes de terrains situés à proximité de nouvelles infrastructures de transports en commun. Pour mémoire, depuis cinq ans, l'Etat a réformé le calcul des bases foncières des locaux professionnels en supprimant les bases comparatives et en confiant aux commissions fiscales locales ad hoc le soin d'établir des nouvelles classifications et des coefficients de pondérations. L'objectif est bien de prendre en compte modernité et attractivité commerciale pour rééquilibrer les taxes foncières des locaux professionnels sur des bases économiques actuelles. Laissons donc ces outils fonctionner dans le respect des multiples intérêts en cause.

Ces mécanismes de régulation doivent donc être rejetés en ce qu'ils freineront l'investissement privé et la fluidité du marché. Il en est de même, s'agissant de la préconisation 9 qui propose d'étendre l'encadrement des loyers à toutes les villes de plus de 50 000 habitants en zone tendue. Le Groupe Entreprises est opposé à ce type de régulation, qu'il juge contre-productive pour l'investissement locatif. Il souhaite, au contraire, que les dispositifs fiscaux incitatifs à l'investissement locatif privé soient renforcés, dans une logique de partenariat public-privé, plutôt que restreints ou conditionnés à des critères trop rigides.

En conclusion, le Groupe Entreprises réaffirme sa volonté de contribuer activement à la résolution de la crise du logement, dans une logique de responsabilité partagée et de coopération entre les acteurs publics et privés.

Il défend une approche incitative et décentralisée, avec plus de souplesse pour les acteurs économiques. En particulier, il convient d'avoir un regard bienveillant sur celui qui soutient le logement : le bailleur privé.

Il appelle à une mise en œuvre pragmatique et concertée des préconisations, tenant compte des réalités économiques et territoriales. Pour cela, il souligne l'importance de la simplification administrative et de la stabilité réglementaire, conditions indispensables pour relancer l'acte de construire et mobiliser les acteurs économiques et s'oppose aux propositions de régulation (encadrement des loyers, fiscalité foncière), sans garanties pour l'investissement et la rentabilité des projets.

Le groupe Entreprises remercie les rapporteurs et vote positivement cet avis.